

**AMP Ejendomme ApS**

**Tyrstedlund 5  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 28 86 24 58**

**Årsrapport for 2017/18**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 03/12 2018

---

Alex Mandrup Paulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

AMP Ejendomme ApS  
Tyrstedlund 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 86 24 58  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Alex Mandrup Paulsen

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for AMP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. december 2018

## Direktion

Alex Mandrup Paulsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i AMP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AMP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 3. december 2018

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 170.800, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.708.150.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AMP Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af huslejeindtægter med fradrag af direkte ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Ingen af selskabets ejendomme er momsregistrerede.

### Direkte omkostninger

Ejendommens driftsudgifter omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i huslejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>399.319</b>	<b>63.530</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>0</u>	<u>154.571</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>399.319</b>	<b>218.101</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(111.768)</u>	<u>(155.712)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>287.551</b>	<b>62.389</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(116.751)</u>	<u>(14.450)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>170.800</u></b>	<b><u>47.939</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>170.800</u>	<u>47.939</u>
		<b><u>170.800</u></b>	<b><u>47.939</u></b>

**Balance pr. 30. september 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>9.855.289</u>	<u>9.855.289</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.855.289</b></u>	<u><b>9.855.289</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.855.289</b></u>	<u><b>9.855.289</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>9.653</u>	<u>6.400</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>9.653</b></u>	<u><b>6.400</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>171.337</b></u>	<u><b>9.184</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>180.990</b></u>	<u><b>15.584</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>10.036.279</b></u>	<u><b>9.870.873</b></u>

## Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.383.470	1.330.261
Overført resultat		<u>1.199.680</u>	<u>1.028.880</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.708.150</u></b>	<b><u>2.484.141</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>372.026</u>	<u>341.198</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>372.026</u></b>	<b><u>341.198</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.241.051	5.428.796
Deposita		<u>166.395</u>	<u>164.370</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>5.407.446</u></b>	<b><u>5.593.166</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	190.000	190.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.918	20.224
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.142.033	1.102.740
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		92.098	88.565
Selskabsskat		32.714	0
Anden gæld		20.596	18.364
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.298</u>	<u>32.475</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.548.657</u></b>	<b><u>1.452.368</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.956.103</u></b>	<b><u>7.045.534</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.036.279</u></b>	<b><u>9.870.873</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	1.330.261	1.028.880	2.484.141
Årets resultat	0	53.209	170.800	224.009
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>1.383.470</b>	<b>1.199.680</b>	<b>2.708.150</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>154.571</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>154.571</u>
	<u>0</u>	<u>154.571</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.804	38.860
Andre finansielle omkostninger	<u>67.964</u>	<u>116.852</u>
	<u>111.768</u>	<u>155.712</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	32.714	0
Årets udskudte skat	30.828	14.450
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>53.209</u>	<u>0</u>
	<u>116.751</u>	<u>14.450</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum 1. oktober 2017	8.081.609
Anskaffelsessum 30. september 2018	8.081.609
Værdireguleringer 1. oktober 2017	1.773.680
Værdireguleringer 30. september 2018	1.773.680
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>9.855.289</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på gennemsnitlig 5,2%.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,70	5,20	5,70
Dagsværdi	7.913.434	9.855.289	10.802.913
Ændring i dagsværdi	(1.941.855)	0	947.624



## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2017	341.198	276.950
Hensat i året	<u>30.828</u>	<u>64.248</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2018</b>	<b><u>372.026</u></b>	<b><u>341.198</u></b>
Materielle anlægsaktiver	372.026	372.026
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>(30.828)</u>
	<b><u>372.026</u></b>	<b><u>341.198</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.618.796	5.431.051	190.000	4.477.901
Deposita	<u>164.370</u>	<u>166.395</u>	0	<u>166.395</u>
	<b><u>5.783.166</u></b>	<b><u>5.597.446</u></b>	<b><u>190.000</u></b>	<b><u>4.644.296</u></b>

## 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alex Mandrup Paulsen Holding I ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.431, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 9.855.

## Noter til årsrapporten

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 200 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.